

# AUTORIDAD DE FINANCIAMIENTO DE VIVIENDAS DE INDIANA PROGRAMA DE CERTIFICADO DE CRÉDITO HIPOTECARIO

## INTRODUCCIÓN

El Programa de Certificado de Crédito Hipotecario (MCC, por sus siglas en inglés) fue autorizado por el Congreso en la Ley de la Reforma de Impuestos del 1984 como un medio para proveer ayuda de vivienda a personas y familias de ingresos. Un comprador elegible de una vivienda unifamiliar nueva o usada puede solicitar un MCC a través de un Prestamista Participante que esté aprobado por la IHFA al momento de solicitar el préstamo. No se puede otorgar un MCC a un prestatario que esté refinanciando una hipoteca existente. Un prestatario no debe combinar los beneficios de un MCC con un programa del IHFA que esté financiado por bonos de ingresos de hipoteca.

Un MCC funciona como un crédito de los impuestos federales, reduciendo el impuesto federal de un prestatario. Este crédito, **en efecto**, crea un ingreso adicional para ser usado para el pago mensual de la hipoteca. La cantidad anual del crédito de impuestos es igual a un porcentaje (tasa de crédito) del interés anual pagado y acumulado en el préstamo hipotecario de la residencia. La cantidad máxima anual del crédito de impuestos es \$2,000. La tasa de crédito está basada en la cantidad de la hipoteca original de la siguiente manera:

<u>Monto Original de la Hipoteca</u>	<u>Tasa de Crédito MCC</u>
\$50,000 o menos	35%
\$50,001 - \$70,000	30%
\$70,001 - \$90,000	25%
\$90,001 o más	20%

La cantidad por crédito de impuestos que puede ser reclamada cada año no puede exceder la responsabilidad anual de la declaración de impuestos federales del prestatario después todos los demás créditos y deducciones. La deducción detallada del interés de la hipoteca será reducida por la cantidad del crédito de impuestos. Los beneficios del MCC están disponibles por la duración de la hipoteca original siempre y cuando el prestatario ocupe la propiedad como su residencia principal. En la mayoría de los casos, si el prestatario refinancia el MCC puede ser aceptado.

**AUTORIDAD DE VIVIENDA Y DESARROLLO COMUNITARIO DE INDIANA**  
**PROGRAMA DE CERTIFICADO DE CRÉDITO HIPOTECARIO**  
**REQUISITOS DEL PRESTATARIO**

El Prestatario que solicite un MCC deberá reunir los siguientes requisitos de elegibilidad:

(A) **Deberá ser comprador de vivienda por primera vez** (durante los últimos tres (3) años previo a la fecha del cierre del préstamo, no ha titularidad alguna de su residencia principal). Este requisito aplica únicamente a aquellas personas que ejecutan los documentos del préstamo, y no a todos los miembros del hogar. **No obstante**, (el)(los) Prestatario(s) que adquiere(n) su residencia en una Zona Prioritaria serán eximidos de este requisito. Consulte el listado de Zonas Prioritarias en la Sección 1 de esta Guía.

1. **La titularidad incluye lo siguiente:**

- a. Una participación con pleno dominio;
- b. Una tenencia conjunta, una tenencia en común, o una tenencia total;
- c. La participación como inquilino accionista en una cooperativa;
- d. Un usufructo vitalicio;
- e. Un contrato de compraventa de terrenos (i.e., un contrato mediante el cual la tenencia y los beneficios y responsabilidades de la titularidad son transferidos aunque no se transfiera la escritura legal hasta algún momento futuro);
- f. Una participación que se administra en fideicomiso a favor del Prestatario(s) (aunque fuese creado o no por el(los) prestatario(s)) y que constituiría una participación de titularidad si lo tuviera directamente (el)(los) Prestatario(s); o
- g. Titularidad de una casa móvil fijada permanentemente a alguna propiedad inmueble y sujeta al cobro de impuestos como un bien raíz.

2. **Las participaciones que no constituyen titularidad incluyen:**

- a. Una nuda propiedad;
- b. Un contrato corriente de arrendamiento;
- c. La mera expectativa de heredar una participación financiera en una residencia principal;
- d. La participación que adquiere el comprador de una residencia al ser ejecutado el contrato de compraventa;
- e. Una participación en cualquier otra propiedad que no fuese la residencia principal durante los últimos tres (3) años; o
- f. Titularidad de una casa móvil que no esté fijada permanentemente a alguna propiedad inmueble y que esté sujeta al cobro de impuestos como propiedad personal.

(B) **Deberá reunir los requisitos de ingresos.** El/Los Prestatarios que soliciten un MCC deberán cumplir con los límites de ingresos del programa. La elegibilidad por ingresos varía según el condado, y deberá ser determinado en base a los límites de ingresos de dónde está ubicada la residencia que va a ser comprada. Los límites de ingresos federales para el programa MCC están incluidos en esta sección.

- (C) Si el Prestatario se encuentra separado/a de su cónyuge, se requerirá un acuerdo de separación legal o una petición de disolución antes de obtener la aprobación preliminar del préstamo.

**La elegibilidad por ingresos incluye ciertas fuentes de ingreso que la entidad prestamista típicamente no toma en cuenta para determinar la elegibilidad o la capacidad crediticia para el financiamiento convencional sin subsidio federal. Sin embargo, los criterios de ingresos para estos programas quedan expuestos en los reglamentos del programa y deberán ser cumplidos. Se deberá tomar en cuenta el Ingreso Bruto Anual (del)(de los) Prestatario(s), así como los ingresos de cualquier otra persona que piense vivir en la residencia y que tenga al menos dieciocho (18) años de edad y que no sea un estudiante a tiempo completo.**

**El Ingreso Bruto Anual incluye el pago bruto proveniente de empleo, inclusive cualquier ingreso de tiempo parcial, temporal o esporádico, diferenciales de salarios por turno, pago por horas extra, y bonificaciones. El Ingreso Bruto Anual también incluye:**

1. Pensión alimenticia para hijos y/o ex-cónyuges y pagos por separado para la manutención;
  2. Pagos periódicos para fideicomiso, anualidades, herencia, pólizas de seguro, pensiones, fondos de jubilación, y loterías;
  3. Todo pago de asistencia pública (excepto Medicaid y cupones de alimentos) inclusive cualquier porción de las subvenciones y becas educacionales, y/o prestaciones educacionales de la Administración de Veteranos que exceda los costos de matrícula, cuotas, libros, y equipo, y el costo razonable del alquiler y servicios públicos que recibe el estudiante que se hospeda fuera de su hogar;
  4. Intereses y dividendos;
  5. Pagos recibidos en vez de salario, inclusive seguro social, beneficios por desempleo, indemnización laboral, indemnización por despido, y beneficios de discapacidad o muerte;
  6. Ingresos de sociedades;
  7. Ingreso de alquiler de dueño de propiedad;
  8. Aportes o regalos monetarios recurrentes que se reciben regularmente de una persona que no viva en la residencia; y
  9. Todo pago ordinario, pago especial, y prestaciones que recibe un miembro de las Fuerzas Armadas, excluyendo pagos por servicio prestado en zonas de peligro.
- (D) **Deberá tener una expectativa razonable de residir en la propiedad como residencia principal dentro de los sesenta (60) días** a partir de la fecha de cierre del préstamo en los casos de casas existentes, **Y** dentro de los sesenta (60) días después de haberse completado la construcción de una casa nueva.

**AUTORIDAD DE VIVIENDAS Y DESARROLLO COMUNITARIO DE INDIANA**  
**PROGRAMA DE CERTIFICADO DE CRÉDITO HIPOTECARIO**  
**REQUISITOS DE LA PROPIEDAD**

Los fondos generados por un MCC deberán ser utilizados para adquirir la residencia principal (del)(de los) Prestatario(s). La residencia deberá satisfacer los siguientes requisitos:

- (A) La propiedad deberá estar ubicada dentro del Estado de Indiana.
- (B) La propiedad deberá ser:
  - (1) Una vivienda unifamiliar; esto incluye una casa prefabricada fijada permanentemente a alguna propiedad inmueble.
- (C) El costo de adquisición de la residencia no deberá exceder los límites de costos de adquisición aplicables del Programa con respecto a una casa existente o una nueva construcción (consulte el final de esta sección). El término "costo de adquisición" significa el costo de adquirir una residencia de su(s) vendedor(es) como unidad residencial completada. El costo de adquisición incluye:
  - (1) Cualquier cantidad pagada, ya sea en efectivo o en especie por (el)(los) Prestatario(s) (o por una persona relacionada y en beneficio (del)(de los) Prestatario(s)) al (a los) Vendedor(es) (o a una persona relacionada con (el)(los) Vendedor(es)) a cambio de la residencia;
  - (2) Si la residencia está incompleta, el costo razonable de completar la residencia, independiente de si está financiado por el préstamo o no;
  - (3) Si la residencia necesita reparaciones y las reparaciones son necesarias para que la residencia sea habitable, para cumplir con los códigos de construcción locales, o para cumplir con los requisitos del programa, el costo razonable de efectuar las reparaciones, independiente de si está financiada por el préstamo MCC o no;
  - (4) Costos de liquidación y financiamiento que excedan las cantidades que son consideradas normales y razonables (e.g. Puntos pagados por el comprador con el propósito de "rebajar" la tasa de interés);
  - (5) Los impuestos sobre la propiedad, si no han sido prorrateados entre el Prestatario y el Vendedor (por ej., si el Prestatario paga el siguiente plazo que corresponde); y
  - (6) El costo del terreno o en el caso de que sea un regalo, el valor tasado, deberá agregársele al costo de adquisición si el Prestatario ha sido propietario del terreno por **menos de dos años previo a la construcción.**

**El costo de adquisición no incluye:**

- (1) Los costos normales y razonables de liquidación y financiamiento, inclusive:
  - (a) Gastos de título de propiedad y transferencia;
  - (b) Seguro de título;
  - (c) Cuotas de inspección y otros costos similares;
  - (d) Cuotas de referencias crediticias;
  - (e) Gastos legales;
  - (f) Costos de tasación;

- (g) Puntos hipotecarios normales y razonables;
  - (h) Inspecciones de la estructura y los sistemas, o de insectos;
  - (i) Otros costos relacionados con el financiamiento de la residencia; y
  - (j) **Terreno que haya sido propiedad del Prestatario(s) por más de dos años previo a la construcción.**
- (2) El valor imputado del "sudor de equidad" en concepto de mano de obra realizado por el Prestatario(s) o por familiares directos del Prestatario(s).
- (D) **Deberá tener una expectativa razonable de residir en la propiedad como residencia principal dentro de los sesenta (60) días** a partir de la fecha de cierre del préstamo en los casos de casas existentes, **O** dentro de los sesenta (60) días después de haberse completado la construcción de una casa nueva.
- (E) No se podrá dedicar más del quince por ciento (15%) del área total de la residencia principal para ser usado **exclusivamente** como:
- (1) La sede Principal de un negocio dedicado a, o relacionado con, cualquier comercio o negocio de manera exclusiva o corriente;
  - (2) Un lugar para guardar inventario para su uso en el comercio o negocio de la venta de productos al por mayor o al detal, pero únicamente si la residencia es el único lugar fijo donde se realiza dicho negocio comercial; o
  - (3) Un lugar que se usa corrientemente para el comercio o negocio.
- (F) La cantidad desembolsada al vendedor(es) a cambio de la residencia no puede ser mayor de lo que hubiese sido si la venta hubiese ocurrido sin el beneficio del Programa MCC.
- (G) Requisitos de financiamiento de la hipoteca
- (1) El préstamo MCC no podrá financiar lo siguiente:
    - a. La adquisición de propiedad personal;
    - b. Cualquier terreno que no esté anexo a la residencia;
    - c. Cualquier terreno que esté anexo a la residencia pero que no sea necesario para sostener la calidad básica de vida de la residencia y que proporcione una fuente de ingresos más que ocasionales al/los Prestatario(s); o
    - d. Los gastos de liquidación y financiamiento que excedan lo que sea considerado como normal y razonable.
  - (2) El préstamo MCC no podrá refinanciar un préstamo existente ni adquirir ni sustituir hipotecas existentes del prestatario para la propiedad.
    - a. El financiamiento incluye las escrituras de fideicomiso, los compromisos prendarios, los acuerdos para mantener la escritura en custodia, y cualquier otro tipo de financiamiento para el propietario.
    - b. Los contratos condicionales de compraventa de terrenos podrían ser considerados como financiamiento previo.

- (3) La fecha del cierre del préstamo **no podrá** preceder la fecha de Compromiso Aprobada en Prestamista en Línea.
- (4) Un préstamo MCC no podrá ser financiado con los fondos generados por un Bono Calificado de Ingresos Hipotecarios o un Bono Calificado Hipotecario de Veteranos.
- (5) Ninguna parte del interés de un préstamo MCC podrá ser pagado a una persona que esté relacionada con el(los) prestatario(s).

**AUTORIDAD DE VIVIENDA Y DESARROLLO COMUNITARIO DE INDIANA  
PROGRAMA DE CERTIFICADO DE CRÉDITO HIPOTECARIO  
EL IMPUESTO FEDERAL DE RECUPERACIÓN**

El Certificado de Crédito Hipotecario es financiado con los fondos generados por el Bono de Ingresos Hipotecarios de la IHCD. Por lo tanto, los Prestatarios que participan en estos Programas podrían quedar sujetos al Impuesto Federal de Recuperación bajo ciertas condiciones, las cuales se exponen a continuación.

El Congreso aprobó una ley en el 1988, la cual fue posteriormente enmendada en octubre del 1990, para recuperar el subsidio parcial o total otorgado a los compradores de viviendas que recibieron asistencia aprobada de bonos hipotecarios después del 1 de enero del 1991. Esto incluye a todos los compradores que utilizan los préstamos hipotecarios IFHA y Certificados de Crédito Hipotecario (MCC, por sus siglas en inglés). El objetivo de esta recuperación era recibir el subsidio de parte de aquellos propietarios de casas que experimentaron un crecimiento rápido en sus ingresos después de haber comprado sus casas, y que como resultado ya no necesitaban el subsidio para seguir siendo propietarios de su vivienda. El Impuesto Federal de Recuperación sobre la hipoteca otorgada como parte del Programa, se activa cuando ocurre alguna disposición, usualmente la venta, de la residencia financiada dentro de los nueve (9) años después de su compra. El monto que posiblemente tengan que pagar los Prestatarios en concepto de recuperación depende de cuánto aumentaron sus ingresos, el tamaño de su familia al momento de la venta, el monto original de la primera hipoteca, cuánto tiempo fueron dueños de su vivienda, y cualquier ganancia que realizaron mediante la disposición de la casa.

(El)(Los) Prestatario(s) tiene(n) la responsabilidad de calcular y pagar la cantidad de recuperación, si es que hay alguna, como Obligación Fiscal Federal adicional para el año fiscal en que se dispone de la vivienda. El monto del impuesto de recuperación no excederá el cincuenta por ciento (50%) de la ganancia realizada mediante la disposición de la casa por parte del Prestatario(s).

No se deberá ningún impuesto de recuperación si ocurre cualquiera de los siguientes eventos:

- (a) (El)(Los) Prestatario(s) dispone(n) de la residencia más de nueve (9) años después del cierre del préstamo hipotecario;
- (b) La disposición de la vivienda surge como resultado del fallecimiento (del)(de los) prestatario(s);
- (c) El Prestatario transfiere la vivienda a su cónyuge o ex-cónyuge como incidencia de un divorcio, y no se incurre ninguna ganancia ni pérdida mediante la transferencia ni es informada en su declaración federal de impuestos sobre ingresos;
- (d) La disposición de la vivienda produce una pérdida económica; o
- (e) El ingreso bruto ajustado modificado (del)(de los) Prestatario(s) para el año en que se vende la vivienda no excede el límite de ingreso ajustado para una familia de su tamaño durante dicho año. El ingreso bruto ajustado modificado es calculado de la siguiente manera:

Ingreso Bruto Ajustado del formulario IRS 1040	\$	
Ingreso exento de impuesto para ese año	+	
Ganancia realizada en la venta de la casa	-	
Ingreso bruto ajustado modificado	=	\$

Se requieren varios pasos para calcular el verdadero monto de recuperación que se debe. Se pueden hacer ajustes según el número de años en que la casa ha sido propiedad (del)(de los) Prestatario(s) antes de que disponen de la misma, y los ingresos (del)(de los) Prestatario(s) al momento de presentar su Declaración del Impuesto Federal correspondiente al año de la disposición. A continuación presentamos un resumen de los pasos que se utilizan para dicho cálculo:

### **Límite de ingresos (Ingreso Ajustado Aprobado)**

El límite de ingreso es el límite máximo de ingreso que permite el gobierno federal para el Programa de Certificado de Crédito Hipotecario, correspondiente a la zona en que está ubicada la residencia al momento en que el Prestatario fue aprobado para el Programa de Certificado de Crédito Hipotecario. Durante cada uno de los nueve (9) años del período de tenencia, el límite de ingresos es aumentado en un 5% con relación al límite de ingresos del año anterior.

Al (A los) Prestatario(s) se les entrega copia del límite de ingresos para cada uno de los nueve (9) años en la carta del *Aviso a Prestatarios del Impuesto Máximo de Recuperación y del Método para Calcular el Impuesto de Recuperación sobre la Disposición de la Vivienda*.

### **Porcentaje del Período de Tenencia**

Este porcentaje se basa en el año en que ocurre la disposición de la vivienda después de la fecha de cierre del préstamo, según la siguiente tabla:

Disposición dentro de un mes del cierre:	1 – 12	20%
	13 - 24	40%
	25 - 36	60%
	37 - 48	80%
	49 - 60	100%
	61 - 72	80%
	73 - 84	60%
	85 - 96	40%
	97 - 108	20%
	109 o más	No hay impuesto de recuperación

### **Cantidad Máxima de Recuperación**

El monto del subsidio federal, que es el 6.25%, *multiplicado* por el monto original de la primera hipoteca, *multiplicado* por el porcentaje del período de tenencia.

### **Porcentaje de Ingreso**

El ingreso bruto ajustado modificado de/los Prestatario(s) correspondientes al año fiscal en que ocurre la disposición *menos* el límite de ingresos *dividido* por 5000.

### **Cantidad Ajustada de Recuperación**

La recuperación máxima *multiplicada* por el porcentaje de ingreso.

### **Recuperación**

Es igual a la cantidad ajustada de recuperación o a la mitad de la ganancia realizada en la disposición de la residencia, cualquiera que sea menor.

### **Limitaciones y Reglas Especiales del Impuesto de Recuperación**

- (a) Si usted regala su casa (excepto a su cónyuge o ex-cónyuge luego de un divorcio) tendrá que determinar su verdadero monto de impuesto de recuperación como si hubiera vendido la casa por su valor justo en el mercado;
- (b) Si su casa queda destruida a raíz de un incendio, una tormenta, inundación u otro tipo de siniestro, generalmente no se pagará ningún impuesto de recuperación si, dentro de los dos (2) años, usted compra otra propiedad para usarla como residencia principal o construye una nueva residencia en el sitio de la casa financiada con su préstamo hipotecario subsidiado original.

- (c) Generalmente, con la excepción de lo que se pueda disponer en regulaciones futuras, si dos (2) o más personas son dueños de una casa y tienen responsabilidad mancomunada por el préstamo hipotecario subsidiado, el verdadero impuesto de recuperación es determinado por separado para cada uno, en base al porcentaje de titularidad que tiene cada uno en la casa;
- (d) El refinanciamiento de la primera hipoteca no resulta en la responsabilidad de impuesto de recuperación. Si se dispone de la casa después del refinanciamiento pero previo al período original de tenencia de nueve (9) años, podría deberse un impuesto de recuperación. Para el cálculo del monto de la recuperación, se usará el ajuste del período de tenencia para el período en que estuvo vigente la primera hipoteca.

Dentro de los (90) días a partir de la fecha de la Aprobación Final, IHEDA les enviará a cada Prestatario un *Aviso a los Prestatarios del Impuesto Máximo de Recuperación y del Método para Calcular el Impuesto de Recuperación sobre la Disposición de la Vivienda*. Se incluye una muestra de este aviso en las páginas siguientes. El (Los) Prestatario(s) deberá(n) guardar este aviso para consultarlo en el futuro al momento de calcular el impuesto de recuperación.

La IHEDA reembolsará a los prestatarios que pagan el impuesto de recuperación, o por la reducción en su reintegro de impuestos por motivo del impuesto de recuperación (el "Monto de Recuperación"). Consulte MCC 13 para detalles e instrucciones importantes.

# CARTA MUESTRA

AUTORIDAD DE FINANCIAMIENTO DE VIVIENDAS DE INDIANA  
30 SOUTH MERIDIAN STREET, SUITE 1000  
INDIANAPOLIS, INDIANA 46204-3413

Abril 00, 2004

Serie: Primera Casa  
Orig : (Código) Banco (Código)  
SF #: Número  
Monto del Préstamo: \$00,000.00  
Tiempo: xx Meses  
Propiedad: Dirección  
Ciudad/Zona Postal: Ciudad, zona postal  
Condado: Nombre del condado  
Reserv/Fecha Solicitud: 00-00-00  
Fecha de Compromiso: 00-00-00  
Fecha de Cierre: 00-00-00  
Compra de Préstamo: 00-00-00

## **Aviso a los Prestatarios del Impuesto Máximo de Recuperación y del Método para Calcular la Recuperación sobre la Disposición de la Vivienda**

De conformidad con la Sección 143 (m) del Código de Rentas Internas, el impuesto máximo de recuperación que se le puede exigir que pague al disponer de la propiedad es \$0000.00. Esta cantidad es el 6.25% del monto mayor del principal de este préstamo hipotecario mencionado anteriormente, y constituye su deuda con subsidio federal con respecto al préstamo.

Disposición dentro de meses del cierre	Porcentaje del periodo de retención	Ingreso Ajustado Aprobado a la fecha de la disposición, por tamaño familiar	
		2 o menos	3 o más
1 - 12	20%	62,900	72,335
13 - 24	40%	66,045	75,951
25 - 36	60%	69,347	79,748
37 - 48	80%	72,814	83,735
49 - 60	100%	76,454	87,921
61 - 72	80%	80,276	92,317
73 - 84	60%	84,289	96,932
85 - 96	40%	88,503	101,778
97 - 108	20%	92,928	106,866
109 o más	No hay impuesto de recuperación		

### A. **Introducción**

1. **General.** Cuando usted venda su casa pueda que le toque pagar un impuesto de recuperación como se calcula más adelante. El impuesto de recuperación puede aplicar si usted dispone de su casa de alguna otra forma. Cualquier referencia en este aviso de la "venta" de su casa también incluye otras formas de disponer de su casa. Por ejemplo, usted puede deber el impuesto de recuperación si le da la casa a un pariente.

2. **Excepciones.** En las siguientes situaciones, no se debe ningún impuesto de recuperación.
  - (a) Usted dispone de su casa después de nueve años de la fecha de cierre de su préstamo hipotecario;
  - (b) La disposición de la vivienda surge como resultado de su fallecimiento;
  - (c) Usted transfiere su casa ya sea a su cónyuge o su ex-cónyuge tras una situación de divorcio y usted no tiene pérdidas ni ganancias que afecten su ingreso según la Sección 1041 del Código de Rentas Internas; ó
  - (d) Usted dispone de su casa con pérdida.
- B. **Impuesto Máximo de Recuperación.** Esta cantidad máxima del impuesto de recuperación es 6.25% del monto mayor del principal de su préstamo hipotecario, y constituye la cantidad federal subsidiada con respecto al préstamo.
- C. **Impuesto Real de Recuperación.** El impuesto real de recuperación, de haber alguno, solo puede ser determinado cuando usted vende su casa, y es el menor de (1) el 50% de su ganancia por la venta de su casa, sin importar que tenga que incluir o no la ganancia en sus ingresos en la declaración federal de sus impuestos, ó (2) su cantidad de recuperación determinada al multiplicar los siguientes tres (3) números:
  1. La cantidad máxima del impuesto de recuperación, según está descrita en el párrafo B anterior;
  2. El porcentaje del período de retención, según aparece listado en la Columna 1 de la tabla; y
  3. El porcentaje de ingreso, según está descrito en el párrafo D a continuación.
- D. **Porcentaje de Ingreso.** Usted calcula el porcentaje de ingresos como sigue:
  1. Réstele el ingreso elegible ajustado aprobado para el año fiscal en el cual usted vendió su casa, según aparece listado en la columna 2 de la gráfica de la página uno de esta carta, a su ingreso bruto ajustado modificado del año fiscal en el cual usted vende su casa.

Su ingreso bruto ajustado modificado es su ingreso bruto ajustado que aparece en su declaración de impuestos federales del año fiscal en el cual usted vende su casa, con los siguientes dos ajustes: (a) auméntele a su ingreso bruto ajustado el monto de cualquier interés que usted reciba o adquiera en el año fiscal por bonos exentos de impuestos que están excluidos de su ingreso bruto (bajo la Sección 103 del Código de Rentas Internas); y (b) réstele a su ingreso bruto ajustado la cantidad de cualquier ganancia incluida en su ingreso bruto por razón de la venta de su casa.

2. Si la cantidad calculada en el (1) anterior es cero o menor, usted no debe ningún impuesto de recuperación y no tiene que hacer más cálculos. Si es \$5,000 o más, su porcentaje de ingreso es 100%. Si es mayor que cero pero menor que \$5,000, ésta debe ser dividida por \$5,000. Esta fracción, expresada como porcentaje, representa su porcentaje de ingreso. Por ejemplo si la fracción es \$1,000/\$5,000, su porcentaje de ingreso es 20%.

**E. Limitaciones y Reglas Especiales del Impuesto de Recuperación**

1. Si usted regala su casa (excepto a su cónyuge o ex-cónyuge luego de un divorcio) tendrá que determinar su verdadero monto de impuesto de recuperación como si hubiera vendido la casa por su valor justo en el mercado;
2. Si su casa queda destruida a raíz de un incendio, una tormenta, inundación u otro tipo de siniestro, generalmente no se pagará ningún impuesto de recuperación si, dentro de los dos años, usted compra otra propiedad para usarla como residencia principal o construye una nueva residencia en el sitio de la casa financiada con su préstamo hipotecario subsidiado original.
3. Generalmente, con la excepción de lo que se pueda disponer el en regulaciones futuras, si dos o más personas son dueños de una casa y tienen responsabilidad mancomunada por el préstamo hipotecario subsidiado, el impuesto real de recuperación es determinado por separado para cada uno, en base al porcentaje de titularidad que tiene cada uno en la casa;
4. Si usted reintegra su préstamo en su totalidad durante el periodo de recuperación de nueve años y vende su casa durante este periodo, su porcentaje de periodo de retención podría ser reducido bajo la regla especial in la Sección 143(m)(4)(c)(ii) del Código de Rentas Internas.
5. Otras reglas especiales podrían aplicar en circunstancias particulares. Usted debería consultar con un asesor de impuestos o con la oficina local del Servicio de Rentas Internas cuando usted venda o disponga de su casa, para determinar la cantidad, de haber alguna, de su impuesto real de recuperación. Consulte la Sección 143(m) del Código de Rentas Internas en general.

Sinceramente,

Agente Autorizado

**AUTORIDAD DE VIVIENDA Y DESARROLLO COMUNITARIO DE INDIANA**  
**PROGRAMA DE CERTIFICADO DE CRÉDITO HIPOTECARIO**  
**AVISO DE IMPUESTOS PARA PRESTAMISTAS PARTICIPANTES**  
**OBLIGACIÓN HACIA EL PRESTATARIO(S)**

El prestamista participante tiene la obligación de proveer al prestatario(s) una copia del Formulario W-4 del Servicio de Rentas Internas, Certificado de Exención de la Retención del Empleado (Ver el Apéndice 10). Este formulario contiene las instrucciones del Servicio de Rentas Internas para completar con su empleador el número de exenciones que deben ser usadas para calcular la retención del salario para propósitos de la su Declaración de Impuestos Federales. El prestatario deberá decidir si quiere o no ajustar sus exenciones de retención y reducir sus retenciones de impuestos federales por una cantidad comparable al crédito útil anticipado por el(los) prestatario(s).

El prestamista Participante deberá avisarle(s) al(los) prestatario(s):

- (a) De consultar con un asesor de impuestos o un contador para determinar las consecuencias en su Declaración de Impuestos Federales por participar en el Programa Certificado de Crédito Hipotecario y no confiar solo en lo dicho por IHEDA, el prestamista Participante u otros; y
- (b) Que el uso del Certificado de Crédito Hipotecario reducirá al (los) prestatario(s) la deducción detallada de interés hipotecario usado para calcular los ingresos imponibles y que el crédito solo lo puede utilizar si el (los) prestatario(s) tiene(n) una Responsabilidad de Impuesto Federal y, dependiendo de la cantidad de dicha responsabilidad, puede que el crédito no pueda ser utilizado en su totalidad; y
- (c) Cualquier crédito semejante, que pueda estar disponible, será prorrateado durante el primer año y el último año en que el crédito esté disponible basado en el número de meses durante los cuales el (los) prestatario(s) y la casa unifamiliar califiquen bajo el Código de Rentas Internas para recibir el crédito; y
- (d) Que el (los) prestatario(s) **deberá(n)** preparar su(s) Declaración de Impuestos Federales en el Formulario 1040 para poder tomar cualquier crédito semejante que pueda estar disponible. El formulario IRS 1040A o 1040EZ **no puede** ser usado en conjunto con el MCC.

## **AUTORIDAD DE VIVIENDA Y DESARROLLO COMUNITARIO DE INDIANA PROGRAMA DE CERTIFICADO DE CRÉDITO HIPOTECARIO PROCEDIMIENTOS DE REVOCACIÓN**

La revocación automática de un MCC ocurre cuando la vivienda unifamiliar por la cual el MCC fue expedido deja de ser la vivienda principal del titular del MCC o cuando el préstamo MCC es pagado en su totalidad o por subrogación de la hipoteca.

El Prestamista Participante debe notificar a la IHADA dentro de los cinco (5) días siguientes a las siguientes eventualidades con respecto a cualquier préstamo MCC:

1. Embargo del préstamo MCC;
2. Pago del préstamo MCC en su totalidad;
3. Subrogación del préstamo MCC; o
4. Refinanciamiento del préstamo MCC.

El Prestamista Participante será responsable de advertir a cualquier persona que administre el préstamo MCC sobre este requisito de informe.

El titular del MCC debe notificar a la IHADA dentro de cinco (5) días si la vivienda unifamiliar deja de ser la vivienda principal del titular del MCC.

En el caso de que la IHADA determine que la elegibilidad del titular de un MCC para recibir el MCC fue posiblemente basada en información distorsionada o en declaraciones fraudulentas, la IHADA notificará al Prestamista Participante y al titular del MCC de su intención de revocar el MCC. La notificación dará las razones de dicha revocación y le dará al prestamista y al titular del MCC quince (15) días de plazo para responder por escrito y/o suministrar información adicional para la consideración de la IHADA.

De no recibirse alguna respuesta por parte del Prestamista Participante o del titular del MCC, el MCC será revocado automáticamente por la IHADA. IHADA revisará la información o documentación adicional que es presentada para respaldar la elegibilidad del titular del MCC. Si la decisión es de revocar el MCC, la IHADA notificará el Prestamista Participante y al titular del MCC de tal decisión.

Las revocaciones de los MCC son reportadas al Servicio de Rentas Internas por IHADA trimestralmente en el Formulario 8330 del IRS. El nombre del titular del MCC, su dirección y su número de seguro social aparecen reportados en el formulario.

**AUTORIDAD DE FINANCIAMIENTO DE VIVIENDAS DE INDIANA**  
**PROGRAMA DE CERTIFICADO DE CRÉDITO HIPOTECARIO**  
**ACUERDO DE SOLICITUD (DEL)(DE LOS) PRESTATARIO(S)**  
*Este Documento Conlleva Consecuencias Legales Importantes*  
*Léalo con Cuidado antes de Firmarlo*

Yo, el suscrito, como parte de la solicitud del Certificado de Crédito Hipotecario de la Autoridad de Financiamiento de Viviendas de Indiana (IHFA, por sus siglas en inglés), y como aliciente importante para que la IHFA le proporcione un MCC al suscrito, con relación a un préstamo hipotecario del prestamista de preferencia del suscrito para la compra de una residencia unifamiliar por el suscrito, declaro lo siguiente:

Núm. Reservación

Prestatario Seguro Social

2do Prestatario Seguro Social

1. La residencia que se está comprando es una vivienda unifamiliar ubicada en el Estado de Indiana en la siguiente dirección:

*calle*

*ciudad*

*zona postal*

Condado de la Propiedad en Cuestión:

2. Marque la declaración que aplique:

- La Residencia es nueva, nunca ha estado ocupada.  
 La Residencia es una residencia existente y previamente ocupada.

3. Marque una de las dos siguientes declaraciones:

Yo, ni individualmente ni con otra persona, **no he tenido** ninguna participación como propietario de una residencia principal durante los tres (3) años previos a la fecha del cierre de mi préstamo para la propiedad arriba mencionada.

Yo, individualmente o con otra persona, **he tenido** alguna participación como propietario de una residencia principal durante los tres (3) años previos a la fecha del cierre de mi préstamo para la propiedad arriba mencionada. Entiendo que, por el hecho de haber tenido alguna participación como propietario en una residencia principal, sólo reúno los requisitos para comprar una propiedad en un condado o distrito censal que haya sido designado como prioritario.

4. Por este medio presento copias verdaderas y completas de mi declaración de impuestos federales firmada según las sometí los tres (3) años anteriores u otra verificación que sea aceptable tanto a la IHFA como al prestamista.
5. El Costo de Adquisición de la Residencia a ser comprada no sobrepasa el límite máximo del costo de adquisición de \$            para el Condado de            . No existe ningún otro acuerdo, escrito o verbal, entre (el)(los) vendedor(es) y yo, y no se ha intercambiado ni se intercambiará ninguna indemnización de ninguna clase entre (el)(los) vendedor(es) y yo, que no haya sido divulgada e incluido como parte del costo de adquisición.
6. La cantidad total de personas que pretende vivir en la residencia, incluyendo al/los prestatario(s), es    .
7. Los ingresos totales de mi hogar, tal y como expongo en la "Declaración Jurada de Ingresos del Hogar" no sobrepasan el límite de ingresos aplicable de \$            para la cantidad de personas indicadas en el #6 arriba, para el condado en donde está ubicada la residencia. Entiendo que debo volver a certificar, al momento del cierre del préstamo, que mi ingreso familiar total aún no excede esta cantidad.
8. La residencia es una vivienda unifamiliar.

9. El terreno asociado con la residencia no sobrepasa lo necesario para sostener la calidad básica de vida de la residencia y no proporciona una fuente de ingresos que no sea ocasional.
10. La residencia no será utilizada como propiedad de inversión ni como casa vacacional, ni se utilizará más del 15% del área de la residencia para comercio o negocio.
11. Los fondos provenientes del préstamo hipotecario bajo este Programa no se utilizarán para sustituir mi hipoteca actual o mi contrato de compraventa de un terreno u otra transacción similar con relación a la propiedad en cuestión.
12. La residencia será ocupada y utilizada como mi residencia principal dentro de los sesenta (60) días después de la fecha de cierre del préstamo en caso de una residencia existente, O sesenta (60) días después de haberse completado la construcción de una casa nueva.
13. Le notificaré a la IHFA por escrito antes de cesar de utilizar la residencia como mi residencia principal. Entiendo que el MCC será revocado automáticamente y que ya no tendré derecho a reclamar el crédito si vendo la residencia o si ya no la utilizo como mi residencia principal. Bajo ciertas circunstancias el MCC puede ser reemitido en el caso de que yo refinance la residencia.
14. Si la solicitud de MCC es para una residencia recién construida, certifico que la residencia no ha sido ni será ocupada antes del compromiso del préstamo Si la residencia es nueva, nunca habitada, certifico que los fondos procedentes del préstamo hipotecario no serán utilizados para reemplazar una hipoteca existente o contrato de escritura (o transacción similar) a menos que la hipoteca existente o contrato de escritura (o transacción similar) sea para un préstamo de construcción, préstamo puente o por un financiamiento provisional similar. Si la residencia es una existente y previamente ocupada, certifico que los fondos procedentes del préstamo hipotecario no serán utilizados para reemplazar una hipoteca existente o mi contrato de escritura existente (o transacción similar).
15. Ninguna porción del financiamiento de la residencia es o será proporcionada con los fondos procedentes de un bono hipotecario calificado o un bono hipotecario de veteranos calificado. Un pariente mío (según lo define la sección 144(a)(3) del Código de Rentas Internas y en el 26 CFR Sección 1.103-10(e)(1)) no tiene, ni se espera que tenga un interés como acreedor en el préstamo que ha sido obtenido para la compra de la residencia.
16. Entiendo y estoy de acuerdo que si un MCC me es expedido, el mismo **no es** transferible.
17. Entiendo que puedo buscar financiamiento de cualquier prestamista de mi preferencia bajo la condición de que el prestamista esté aprobado, y haya ejecutado un Acuerdo de Participación de Prestamista según lo requiere la IHFA. Entiendo además que no estoy prohibido de ninguna manera buscar financiamiento de cualquier prestamista particular.
18. He sido aconsejado por el prestamista de consultar a un contador de impuestos para calcular las consecuencias de impuestos federales como resultado de mi participación en el Programa MCC y de no depender en cualquiera de las declaraciones hechas por el prestamista o la IHFA. También he sido aconsejado de que el uso del MCC reducirá mi deducción de interés hipotecario para propósitos del impuesto federal y que el MCC no ofrece ningún crédito de impuestos estatales.
19. Entiendo que el Gobierno Federal podría cobrar un Impuesto de Recuperación sobre cualquier ganancia que yo pueda realizar al disponer de la Residencia. El cálculo de cualquier Impuesto de Recuperación estará basado en la cantidad de la primera hipoteca. El Impuesto de Recuperación queda sujeto a las siguientes pautas:
  - (a) No se cobrará ningún Impuesto de Recuperación si fallece el prestatario, si la residencia queda destruida por accidente y es reparada durante el período estipulado, o si es transferida a un cónyuge o ex-cónyuge y el prestatario no realiza ninguna ganancia ni pérdida.
  - (b) Se cobrará el Impuesto de Recuperación: 1) si la residencia es vendida, intercambiada o ejecutada dentro de los primeros nueve (9) años después de que el prestatario compra la residencia, y 2) el prestatario excede el límite de ingresos para el año en que la vende. No se cobrará el impuesto de recuperación si dicha venta, intercambio o ejecución ocurre más de nueve (9) años después de que el prestatario compra la residencia.



**AUTORIDAD DE FINANCIAMIENTO DE VIVIENDAS DE INDIANA  
PROGRAMA PRIMERA CASA Y PRIMERA CASA/PLUS  
AFFIDÁVIT DE INGRESOS FAMILIARES**

*Este Affidávít Conlleva Consecuencias Legales Importantes, Léalo con Cuidado antes de Firmarlo*

La elegibilidad por ingresos para Primera Casa y Primera Casa/Plus es calculada de acuerdo con las pautas federales. No es usada para determinar la capacidad crediticia; sólo se usa para determinar su elegibilidad para el programa. Todos los ingresos, según están listados a continuación, deberán ser registrados y contados para determinar la elegibilidad del Prestatario, aún si tal ingreso sería excluido bajo los procedimientos normales de financiamiento de crédito. Por lo tanto, es posible, que el ingreso para propósitos de calificar para Primera Casa y Primera Casa/Plus sea mayor que el ingreso contado para propósitos de financiamiento de crédito.

Deberá detallar el Ingreso Bruto Anualizado de todas las personas mayores de 18 años (sin incluir a los estudiantes de tiempo completo) quienes piensan residir en la vivienda.

Núm. Reservación \_\_\_\_\_ Condado \_\_\_\_\_

Nombre Prestatario(s) \_\_\_\_\_

Dirección de la Propiedad \_\_\_\_\_  
calle ciudad zona postal

	1er Prestatario	2do Prestatario
1. a. Salario base y salarios por concepto de empleo	_____	_____
b. Factor Anualizado (e.g., x 52 semanas)	x _____	x _____
c. Sueldo Básico Bruto Anualizado (1a x 1b)	_____	_____
2. Horas extras, diferencial de turno, etc.	_____	_____
3. Bonos	_____	_____
4. Empleo a tiempo parcial	_____	_____
5. Ingreso de Comisión	_____	_____
6. Ingreso por la Operación de un Negocio inclusive Ingreso por Alquiler de Propiedad del Participante	_____	_____
7. Ingresos de Sociedades	_____	_____
8. Manutención de menores-pensión alimenticia-pagos por separado para la manutención	_____	_____
9. Seguro Social	_____	_____
10. Pagos periódicos por Fideicomisos, anualidades, herencias, pólizas de seguros, pensiones, planes de jubilación y ganancias de lotería en pagos periódicos; contribuciones monetarias repetidas o regalos recibidos regularmente de personas que no viven en la residencia.	_____	_____

11. Todo pago de asistencia pública (excepto Medicaid y cupones de alimentos). \_\_\_\_\_
12. Intereses y dividendos. \_\_\_\_\_
13. Cantidad otorgada para educación, becas o beneficios de la administración de veteranos que están provistos como pensión de subsistencia para cubrir el alquiler, los costos servicios públicos, y la pensión para un estudiante que vive lejos de casa. (No incluye ninguna porción de un préstamo estudiantil en ingresos). \_\_\_\_\_
14. Pagos recibidos en vez de salario, inclusive beneficios de empleo, indemnización laboral, indemnización por despido, y beneficios de discapacidad o muerte. Cualquier pago que se inicie durante los próximos 12 meses deberán ser incluidos. \_\_\_\_\_
15. Todo pago ordinario, pago especial, y prestaciones que recibe un miembro de las Fuerzas Armadas, excluyendo pagos por servicio prestado en zonas de peligro (aunque viva o no en la residencia). \_\_\_\_\_
16. Ingresos imputados por ahorros, acciones, bonos u otros activos de inversión. \_\_\_\_\_
17. Total de las líneas 1c al 16. \_\_\_\_\_
18. Total de las cantidades de la línea 17 para el primer y segundo Prestatario(s). \_\_\_\_\_

<b>Escriba todas las personas, aparte del Prestatario(s) que piensen residir en la casa:</b>			
<b>Nombre</b>	<b>Edad</b>	<b>Relación</b>	<b>Ingreso Bruto Anualizado</b>
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
<b>19. a. Número Total</b> _____		<b>19. b. Total Ingresos</b> _____	

<b>20. Total Ingreso Familiar, Línea 18 y Línea 19. b.</b> _____
--

***(Reconozco)(Reconocemos) y (entiendo)(entendemos) que se utilizará este affidavit con el propósito de determinar si reúno los requisitos para participar en el Programa Primera Casa o Primera Casa/Plus. Este affidavit y las declaraciones aquí contenidas son hechas so pena de perjurio, y son ciertas, correctas y completas. Cualquier declaración fraudulenta hecha en este affidavit podría constituir una violación de la ley federal, punible por una multa de \$10,000 y cualquier otra sanción penal que imponga la ley.***

Fecha: \_\_\_\_\_ Firma Prestatario \_\_\_\_\_

Nombre Impreso \_\_\_\_\_

Firma 2do Prestatario \_\_\_\_\_

Nombre Impreso \_\_\_\_\_

***Certifico que soy empleado o agente del Prestamista, y que obtuve (del)(de los) Prestatario(s) la información arriba expuesta y que dicha información es cierta, correcta y completa al leal saber y entender del Prestamista. Doy fe además de que (el)(los) Prestatario(s) (firmó)(firmaron) el documento en mi presencia.***

Fecha: \_\_\_\_\_ Firma: \_\_\_\_\_

Nombre Impreso: \_\_\_\_\_

Puesto: \_\_\_\_\_

**AUTORIDAD DE FINANCIAMIENTO DE VIVIENDAS DE INDIANA**  
**PROGRAMA DE CERTIFICADO DE CRÉDITO HIPOTECARIO**  
**CERTIFICACIÓN INFORMATIVA**

Yo, el suscrito, he solicitado un Certificado de Crédito Hipotecario ("MCC") de la Autoridad de Financiamiento de Viviendas de Indiana ("IHFA", por sus siglas en inglés).

Reconozco y entiendo lo siguiente:

Que no estoy prohibido de buscar financiamiento de un prestamista en particular ni estoy obligado a buscar un préstamo hipotecario ligado a MCC de un prestamista en particular, siempre y cuando tal prestamista haya firmado un Formulario de Registro con el Programa Certificado de Crédito Hipotecario con IHFA, el cual verifica que es un Prestamista Participantes del MCC.

Que la decisión de financiar y la cantidad a ser financiada esta completamente a discreción del Prestamista Participante con quien solicito. IHFA no interviene en la decisión de financiar ni en la cantidad a ser financiada.

La Ley Federal establece las limitaciones de la IHFA en cuanto a ingresos, adquisición, titularidad y financiamiento.

La expedición del MCC depende de que (1) el Ingreso **Bruto** Anualizado esté dentro de los límites de ingresos aplicables; (2) el costo de adquisición para el tipo de vivienda unifamiliar no sobrepase los límites del condado donde esta ubicada la vivienda; y (3) yo no haya tenido **ninguna** titularidad en una residencia principal según sea evidenciado por las Declaraciones de Impuestos Federales durante los tres (3) últimos años. Se exime de la limitación de titularidad previa en las Zonas Prioritarias Geográficas designadas.

El costo de adquisición incluye – todos los montos pagados, tanto en efectivo como en especie, por el prestatario(s) como pago por la residencia - el precio de compra, el precio de terminar la residencia, reparaciones, terreno (si no es dueño por dos (2) años a partir de la fecha en que se inició la construcción), costos normales y razonables de liquidación y financiamiento ("rebajando" la tasa de interés), impuestos sobre la propiedad inmobiliaria a ser pagados por el prestatario(s) por encima del valor considerado como normal y razonable.

Aquellos contratos de arrendamiento que contengan una opción de compra serán revisados caso por caso para determinar si el acuerdo es un alquiler genuino o un contrato de compra disfrazado.

Que un MCC **NO** será expedido con relación al financiamiento que será utilizado para la adquisición o para reemplazar mi hipoteca o contrato de terreno existente. Una hipoteca incluye las escrituras de fideicomiso, los compromisos prendarios, los acuerdos para mantener la escritura en custodia, y cualquier otro tipo de financiamiento para el propietario.

Que mis ingresos y el costo de adquisición de la residencia a ser comprada pueden ser diferentes (más o menos) que lo calculado y aceptable para propósitos de financiamiento del crédito del prestamista. La IHFA **tiene** que usar su **Ingreso Bruto** mientras que es posible que el prestamista no tenga el mismo requerimiento.

Que el préstamo del MCC no puede financiar la adquisición de los costos de liquidación y financiamiento que excedan lo que sea considerado usual y razonable.

La cantidad desembolsada al vendedor(es) a cambio de la residencia no puede ser mayor de lo que hubiese sido si la venta hubiese ocurrido sin el beneficio del MCC.

Que las Leyes de Impuestos Sobre Ingresos del Estado de Indiana actuales no permiten que el Crédito de Impuestos del MCC sea aplicado contra la Responsabilidad de los Impuestos Sobre Ingresos del Estado de Indiana.

Que tendré que pagar a la IHFA una cuota **máxima** de reservación del MCC del uno por ciento (1.00%) del monto del préstamo. No obstante, esta cuota de reservación puede ser pagada por el constructor, el agente de bienes raíces, el vendedor, el prestamista, etc. Yo **no puedo** bajo ninguna circunstancia pagar ninguna cuota de extensión o reinstalación.

Que el Prestamista Participante debe tener la aprobación de la IHFA antes de que el préstamo ligado al MCC pueda ser cerrado. Si el préstamo ligado al MCC cierra antes de la aprobación de la IHFA, **no** se me emitirá un MCC.

Que estoy de acuerdo en ejecutar el Acuerdo de Solicitud del Prestatario(s), el Affidávit de Ingresos Familiares, la Certificación Informativa, el Affidávit del Costo de Adquisición, y el Affidávit de Cierre del Prestatarios(s).

Que tengo que entregar las planillas de impuestos de los últimos tres (3) años, firmados y fechados, con en el encabezado completamente diligenciado (inclusive el numero de seguro social), según fue enviada al IRS o entregar el **original** de una carta 1722 del IRS firmada por el IRS junto con una copia impresa a computadora de mis planillas de impuestos.

Que estoy de acuerdo en suministrar a la IHFA o al Prestamista Participante la información pertinente que pueda ser requerida en cualquier momento. Que si no cumplo con suministrar a la IHFA o al Prestamista Participante la información pertinente de manera oportuna, mi reservación del MCC puede y será revocada.

Que yo puedo utilizar mi MCC hasta el día en que se disponga de mi casa, o la misma sea pagada en su totalidad, o subrogada, o que la vivienda unifamiliar deje de ser mi residencia principal. Que ocurrirá una revocación por parte de la IHFA o el IRS al descubrirse cualquier declaración adversa errónea, ya sea negligente o fraudulenta.

Que el MCC **no** es transferible. La revocación automática de un MCC ocurrirá cuando el préstamo por el cual el MCC fue expedido sea dispuesto, pagado en su totalidad, o subrogado. La revocación automática de un MCC también ocurrirá cuando la residencia unifamiliar **desista** de ser mi residencia primaria.

Que una vez yo reciba mi MCC, yo **no** tengo que notificar a la IHFA si se dispone de la casa, si es pagada en su totalidad, o si es subrogada. **No obstante**, yo **tengo que** notificarles si mi casa deja de ser mi residencia principal.

Que si refinancio mi préstamo MCC **existente**, yo puedo calificar para que mi MCC sea reemitido por la IHFA. Esta información me la entregarán en el momento del cierre.

Que cada año buscare las copias de los formularios de impuestos del año en curso para mi Planilla de Impuestos Federales. Ni la IHFA ni mi prestamista pueden proporcionarme los formularios de impuestos.

Que entiendo cómo calcular mi Crédito de Impuesto del MCC, cómo reclamar mi crédito de impuesto del MCC con mi empleador, y cómo reclamar mi crédito de impuesto del MCC en mi planilla de impuestos federales.

Que una vez la IHFA reciba mi paquete de cierre de parte de mi prestamista y el paquete de cierre sea aprobado por la IHFA, la IHFA me enviará el MCC a la dirección de la propiedad.

Que una vez yo reciba mi MCC, este deberá ser guardado con mis documentos de impuestos. **RECIBIRE SOLO UN MCC Y LO FOTOCOPIARÉ Y ENVIARÉ LA COPIA CON MIS PLANILLAS DE IMPUESTOS FEDERALES. (NO ENVIE SU CERTIFICADO ORIGINAL AL IRS).**

Que como prestatario(s) de un MCC financiado por un programa de la IHFA, yo por la presente certifico y reconozco que he sido advertido que el Gobierno Federal impone un impuesto de recuperación aplicable a todos aquellos préstamos que cierren después del **31 de diciembre del 1990** sobre cualquier ganancia que pueda realizar sobre la disposición de la residencia que pretendo comprar con este préstamo hipotecario.

Que recibiré de la IHFA mi carta del impuesto de recuperación dentro de los noventa (90) días a partir de la fecha en la que la IHFA reciba mi paquete de cierre de parte del prestamista Participante. Esta información especificará una cantidad subvencionada federalmente para tal endeudamiento y el ingreso ajustado aprobado en lo que concierne tal endeudamiento para cada categoría o tamaño familiar por cada uno de los nueve (9) años del período de retención efectivo a la fecha del cierre del préstamo. Tengo que guardar mis tres (3) páginas de la carta del impuesto de recuperación con mis documentos de impuestos y consultarlos si vendo o dispongo de mi casa.

QUE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO ESTA SUJETA A CAMBIAR SIN NOTIFICACIÓN.

QUE HE SIDO ACONSEJADO POR EL PRESTAMISTA PARTICIPANTE DE CONSULTAR A UN ASESOR DE IMPUESTOS O UN CONTADOR PARA CALCULAR LAS CONSECUENCIAS DE LOS IMPUESTOS FEDERALES COMO RESULTADO DE MI PARTICIPACIÓN EN EL PROGRAMA DE MCC Y DE NO DEPENDER DE LAS DECLARACIONES HECHAS POR LA IHFA, EL PRESTAMISTA PARTICIPANTE U OTROS CON RESPECTO A LOS BENEFICIOS DEL CRÉDITO DE IMPUESTOS O LOS BENEFICIOS DE LA RESPONSABILIDAD DE IMPUESTOS.

CERTIFICO QUE HE LEÍDO Y ENTENDIDO TODO LA INFORMACIÓN ANTERIOR EN ESTA CERTIFICACIÓN. A PESAR DE LAS RESTRICCIONES ANTERIORES, DESEO PROCEDER CON EL PROCESO DE SOLICITUD DEL MCC.

SEGÚN SON UTILIZADAS EN ESTE FORMULARIO, LAS PALABRAS EN FORMA SINGULAR INCLUIRÁN TAMBIÉN SU VERSIÓN PLURAL.

FECHA: FIRMA PRESTATARIO \_\_\_\_\_

FIRMA CO-PRESTATARIO \_\_\_\_\_

FECHA: FIRMA PRESTAMISTA \_\_\_\_\_

**AUTORIDAD DE FINANCIAMIENTO DE VIVIENDAS DE INDIANA**  
**PROGRAMA PRIMERA CASA Y PRIMERA CASA/PLUS**  
**AFFIDÁVIT DE IMPUESTOS SOBRE INGRESOS**  
**ESTE AFFIDÁVIT LEGAL CONLLEVA CONSECUENCIAS LEGALES IMPORTANTES:**  
**LÉALO CON CUIDADO ANTES DE FIRMARLO**

# RESERVACIÓN \_\_\_\_\_

Prestatario \_\_\_\_\_ Co-Prestatario \_\_\_\_\_

(Yo)(Nosotros), (el)(los) suscrito(s), habiendo sido debidamente juramentado(s), (declaro)(declaramos) lo siguiente:

\_\_\_\_\_ (a) (Yo)(Nosotros) (doy)(damos) fe de que no (tuve)(tuvimos) la obligación legal de presentar una Declaración Federal de Impuestos sobre Ingresos durante el/los siguientes año(s) \_\_\_\_\_ por las siguiente(s) razones:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Complete la Sección (b) únicamente si el cierre de la Hipoteca para Residencias Unifamiliares ocurrirá entre el 1 de enero y el 15 de febrero, y usted no ha radicado su Declaración Federal de Impuestos Sobre Ingresos para el año anterior.**

\_\_\_\_\_ (b) (Yo)(Nosotros) (doy)(damos) fe de que el cierre de la Hipoteca ocurrirá entre el 1 de enero y el 15 de febrero, y que todavía no (he)(hemos) radicado (mi)(nuestra) Declaración Federal de Impuestos Sobre Ingresos para el año anterior. (Yo)(Nosotros) además (doy)(damos) fe de que cuando (presente)(presentemos) (mi)(nuestra) Declaración Federal de Impuestos para el año anterior, yo/nosotros no (tendré)(tendremos) ningún derecho a descontar, ni reclamaré/reclamaremos deducciones por impuestos sobre la propiedad ni intereses pagados sobre la deuda con respecto a mi residencia principal durante dicho año, a menos que compre una casa en una Zona Prioritaria.

**(Reconozco)(Reconocemos) y (entiendo)(entendemos) que este Affidavit será utilizado para propósitos de determinar si (reúno)(reunimos) los requisitos para participar en este Programa. Este Affidavit y las declaraciones aquí contenidas son hechas so pena de perjurio, y son ciertas, correctas y completas. Cualquier declaración fraudulenta hecha en este Affidavit podría constituir una violación a la ley federal, punible por una multa máxima de \$10,000.00 y cualquier otra pena criminal que imponga la ley.**

Fecha: \_\_\_\_\_ Firma del Prestatario \_\_\_\_\_

Fecha: \_\_\_\_\_ Firma del 2º Prestatario \_\_\_\_\_

**Yo, como empleado o agente del Prestador, doy fe de que yo mismo obtuve del Prestatario(s) la información anterior y que dicha información es cierta, correcta y completa a mi leal saber y entender. Doy fe además de que el Prestatario(s) (firmó)(firmaron) el documento en mi presencia.**

Fecha: \_\_\_\_\_ Firma Prestamista \_\_\_\_\_

Nombre Impreso \_\_\_\_\_

Cargo \_\_\_\_\_

**NO INCLUYA ESTE FORMULARIO EN EL PAQUETE A MENOS QUE APLIQUE**

**LLENE UN FORMULARIO PARA CADA PRESTATARIO SI APLICA**



**AUTORIDAD DE FINANCIAMIENTO DE VIVIENDAS DE INDIANA  
PROGRAMA DE CERTIFICADO DE CRÉDITO HIPOTECARIO  
AFFIDÁVIT DE CIERRE DEL PRESTATARIO(S)**

***Este Affidavit Conlleva Consecuencias Legales Importante.  
Léalo con Cuidado Antes de Firmarlo.***

Núm. de la Reservación

Yo, el suscrito, como parte de la solicitud del Certificado de Crédito Hipotecario de la Autoridad de Financiamiento de Viviendas de Indiana (IHFA, por sus siglas en inglés), y como aliciente importante para que la IHFA le proporcione un MCC al suscrito, con relación a un préstamo hipotecario del prestamista de preferencia del suscrito para la compra de una residencia unifamiliar por el suscrito, declaro lo siguiente:

1. Marque y complete la sección (a) o (b), la que sea aplicable:
  - a. He revisado el Acuerdo de Solicitud (del)(de los) Prestatario(s) que firmé como parte de mi solicitud al Programa de Certificado de Crédito Hipotecario y declaro que no se ha dado ningún cambio en las afirmaciones hechas en dicho documento, y que dichas afirmaciones permanecen ciertas, correctas y completas.
  - b. He revisado el Acuerdo de Solicitud (del)(de los) Prestatario(s) que firmé como parte de mi solicitud al Programa de Certificado de Crédito Hipotecario y declaro que los siguientes cambios han ocurrido:
  
2. Marque y complete la sección (a) o (b), la que sea aplicable:
  - a. Yo, ni individualmente ni con otra persona, no he tenido ninguna participación como propietario de una residencia principal durante los tres (3) años previos a la fecha del cierre de mi préstamo para la propiedad arriba mencionada.
  - b. La sección anterior no es requerida porque la residencia está ubicada en una zona prioritaria.
  
3. Reconozco que (el)(los) vendedor(es) ha(n) dado fe ante mí que el precio de la residencia no es mayor de lo que hubiese sido si no se hubiera usado el Programa de Certificado de Crédito Hipotecario .
  
4. Doy fe además de que, a la fecha de ejecutar esta declaración, mi Ingreso Bruto Anual no sobrepasa el Límite de Ingresos de \$                    para el Condado                    .
  
5. Reconozco que el prestamista me ha informado que yo podría quedar sujeto a un Impuesto Federal de Recuperación si vendo mi casa dentro de los próximos nueve (9) años. Se me ha notificado que la cantidad máxima de impuesto de recuperación a la que yo podría quedar sujeto es del 6.25% del monto de la primera hipoteca al momento del cierre. El 6.25% es la tasa máxima de recuperación aplicable durante el quinto (5<sup>to</sup>) año a partir del cierre del préstamo.
  
6. Reconozco y entiendo que este Affidavit será utilizado para propósitos de determinar si reúno los requisitos para participar en el Programa de Certificado de Crédito Hipotecario. Juro/Juramos por medio del presente, o afirmo so pena de perjurio, que lo anterior es cierto, correcto y completo, y cualquier declaración fraudulenta podría también constituir una violación a la ley federal, punible por una multa máxima de \$10,000 y cualquier otra sanción penal que imponga la ley.
  
7. Yo **no** he dependido de la IHFA ni del prestamista para la determinación del beneficio del MCC. Entiendo que el MCC no ofrece **ningún** Crédito Estatal de Impuestos Sobre Ingresos.

Según son utilizadas en este formulario, las palabras en forma singular incluirán también su versión plural.

**Juro/Juramos) por medio del presente, o (afirmo)(afirmamos) so pena de perjurio, que lo anterior es cierto, correcto y completo.**

Fecha: \_\_\_\_\_ Firma Prestatario: \_\_\_\_\_  
Nombre impreso: \_\_\_\_\_  
Firma Prestatario: \_\_\_\_\_  
Nombre impreso: \_\_\_\_\_

**Certifico que soy empleado o agente del Prestamista, y que obtuve (del)(de los) Prestatario(s) la información arriba expuesta y que dicha información es cierta, correcta y completa al leal saber y entender del Prestador. Doy fe además que (el)(los) Prestatario(s) (firmó)(firmaron) el documento en mi presencia.**

Fecha: \_\_\_\_\_ Firma: \_\_\_\_\_  
Nombre impreso: \_\_\_\_\_  
Puesto: \_\_\_\_\_



**AUTORIDAD DE FINANCIAMIENTO DE VIVIENDAS DE INDIANA  
PROGRAMA DE CERTIFICADO DE CRÉDITO HIPOTECARIO  
RECIBO DE AFFIDÁVIT DE RE-EMISIÓN DE MCC**

# Reservación                      Condado de

Nombre Prestatario

Nombre Co-Prestatario

Dirección de la Propiedad

Ciudad                      Código Postal

Yo, el suscrito, habiendo sido debidamente juramentado, declaro lo siguiente:

Reconozco y entiendo que se dependerá de este affidávit para la verificación de que he recibido de mi prestamista el Affidávit de Re-Emisión de la Autoridad de Financiamiento de Viviendas de Indiana.

Reconozco y entiendo que yo podría ser elegible para que se me re-emita otro MCC si refinanco my préstamo MCC existente y que las reglas y pautas están en el Affidávit de Re-emisión del MCC.

Reconozco y entiendo que **mi prestamista actual o cualquier prestamista no estará involucrado en la re-emisión de otro MCC** si yo decidiera refinanciar mi casa, ya que **es mi responsabilidad** enviar el Affidávit de Re-emisión del MCC y cualquier otro documento que requiera la Autoridad de Financiamiento de Viviendas de Indiana a la fecha que se especifica en el Affidávit de Re-emisión del MCC.

Reconozco y entiendo que este affidávit y las declaraciones aquí contenidas son hechas so pena de perjurio. Cualquier declaración fraudulenta hecha en este affidávit podría constituir una violación a la ley federal, punible por una multa máxima de \$10,000, revocación del MCC, y cualquier otra pena criminal que imponga la ley.

SEGÚN SON UTILIZADAS EN EL FORMULARIO, LAS PALABRAS EN FORMA SINGULAR INCLUIRÁN TAMBIÉN SU VERSIÓN PLURAL.

<b>Juro/Juramos por medio del presente, o (afirmo)(afirmamos) so pena de perjurio, que lo anterior es cierto, correcto y completo.</b>	
Fecha:	<b>Firma Prestatario</b> _____
	<b>Firma Co-Prestatario</b> _____
<b>Certifico que soy empleado o agente del prestamista, y que obtuve (del)(de los) prestatario(s) la información arriba expuesta y que dicha información es cierta, correcta y completa al leal saber y entender del prestamista. Doy fe además de que (el)(los) prestatario(s) (firmó)(firmaron) el documento en mi presencia.</b>	
Fecha:	Firma: _____
	Nombre impreso
	Título

AUTORIDAD DE VIVIENDA Y DESARROLLO COMUNITARIO DE INDIANA  
DECLARACIÓN JURADA DE REINTEGRO DEL IMPUESTO DE RECUPERACIÓN

La Autoridad de Vivienda y Desarrollo Comunitario de Indiana (HCDA, por sus siglas en inglés) ha eliminado la preocupación del impuesto de recuperación para aquellos prestatarios que pueden deber este impuesto al momento de vender su casa. La HCDA reembolsará a los prestatarios que pagan el impuesto de recuperación, o por la reducción en su reintegro de impuestos por motivo del impuesto de recuperación (el “Monto de Recuperación”).

Los siguientes tres criterios deberán ser satisfechos antes de que el impuesto de recuperación sea pagadero:

1. La casa es vendida dentro de los primeros nueve años después del cierre del préstamo hipotecario.
2. Hay una ganancia neta por la venta de la casa.
3. El ingreso familiar sobrepasa el límite de ingreso según la cantidad de meses que han transcurrido desde el cierre y según la cantidad de personas en el hogar.

A los Prestatarios que tienen que pagar Impuesto de Recuperación se les podría reembolsar en base a los siguientes criterios:

1. Su préstamo HCDA fue reservado el 15 de diciembre del 2005 o después.
2. Su pago del Préstamo Hipotecario HCDA está pendiente al momento de la venta. Si su hipoteca HCDA ha sido refinanciada, no se hará ningún reembolso.
3. HCDA solamente reembolsará el Monto de Recuperación y no le reembolsará por el costo de las cuotas, intereses, gastos ni multas incurridas.
4. HCDA no calculará el Monto de Recuperación, si hay alguno, al momento de la venta o disposición de la residencia. Si necesita asistencia, consulte con su asesor personal de impuestos o con el Departamento de Hacienda (IRS, por sus siglas en inglés).
5. HCDA deberá recibir una solicitud por escrito antes del 15 de julio del año calendario después de la venta de la residencia, y la misma deberá incluir la siguiente información:
  - Formulario 4506 de la IRS (o su equivalente) completado y firmado por cada prestatario para permitir que HCDA consiga una copia de la declaración de impuestos sobre ingresos de cada prestatario.
  - Copia de la Declaración de Liquidación HUD-1 firmada a partir de la venta o disposición de la propiedad.
  - Cualquier otro documento que necesite HCDA para aprobar el reembolso.

\*Para obtener una descripción completa del Impuesto de Recuperación y las normas de ingresos, consulte el Aviso de Impuesto Máximo de Recuperación que recibirá dentro de los 60 días después del cierre de su préstamo HCDA.

(El)(Los) Prestatario(s) suscrito(s) certifica(n) que ha(n) leído y entienden los requisitos del Impuesto de Recuperación. (El)(Los) Prestatario(s) suscrito(s) autoriza(n) por este medio al Prestamista a formular una Petición tal y como se detalla arriba.

Fecha \_\_\_\_\_ Prestatario \_\_\_\_\_  
Co-Prestatario \_\_\_\_\_

Fecha \_\_\_\_\_ Prestamista \_\_\_\_\_

AUTORIDAD DE VIVIENDAS Y DESARROLLO COMUNITARIO DE INDIANA  
PROGRAMA DE CERTIFICADO DE CRÉDITO HIPOTECARIO  
Declaración de Reconocimiento del Prestatario(s)

Un MCC funciona como un Crédito Federal de Impuestos Sobre Ingresos. El MCC reduce los Impuestos Sobre Ingresos Federales del prestatario(s) y, en efecto, crea ingresos adicionales que el prestatario(s) puede usar para hacer su pago mensual de hipoteca.

La cantidad del Crédito de Impuestos Federales que puede ser reclamada cada año no puede sobrepasar la Responsabilidad de Impuestos Federales anual del prestatario, después de todos los demás créditos y deducciones. La deducción detallada del interés hipotecario será reducida por la cantidad del Crédito de Impuestos. Los Créditos de Impuestos que no son usados bajo el programa pueden ser transferidos a los siguientes 3 años para propósitos del Impuesto Federal. Los beneficios del MCC están disponibles por la duración de la hipoteca original siempre y cuando el prestatario(s) ocupe(n) la propiedad como su residencia principal.

Yo/Nosotros entendemos, después de revisar mis/nuestros tres años previos de planillas de impuestos federales, que Yo/Nosotros podríamos ser inelegibles para el beneficio completo del MCC en este momento.

Fecha: \_\_\_\_\_

Firma Prestatario \_\_\_\_\_

Firma 2do Prestatario \_\_\_\_\_